



Informe sobre la actividad inmobiliaria en la Ciudad de Buenos

Precio de oferta de
venta de terrenos
y de
alquiler de locales

Diciembre de 2002



El presente informe ha sido elaborado por el **CEDEM**, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano, de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Dirección: Matías Kulfas

Coordinación: Elina López

Consultores: Fernando Alvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal,
Héctor Rubini, Paulina Seivach y Marcelo Yangosian

Asistente: Verónica Simone

El presente estudio tiene la intención de identificar los precios de venta de los terrenos ofrecidos en la Ciudad de Buenos Aires y de los precios de alquiler de los locales instalados en el ámbito urbano. Los valores de estos inmuebles permiten obtener una referencia más respecto a la actividad inmobiliaria en la ciudad y las disparidades que se producen entre las distintas áreas de la ciudad. Este relevamiento se está realizando desde el mes de diciembre de 2001.

Metodología

Para realizar el estudio del valor de venta de terrenos y el alquiler de locales en la ciudad de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de diciembre de 2002. Para ello, se obtuvo información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones y superficies y el precio de oferta de los mismos. Toda esta información se extrajo de los suplementos clasificados de los diarios Clarín y la Nación, más los datos proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Expoclasificados, Segundamano y un listado de inmobiliarias que informaron de sus ofertas. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hacían dudar de su veracidad, se procedió a comunicarse con el oferente con el fin de completar la información y evacuar las dudas que pudieran existir. Este relevamiento se viene realizando desde diciembre de 2001 con una periodicidad trimestral.

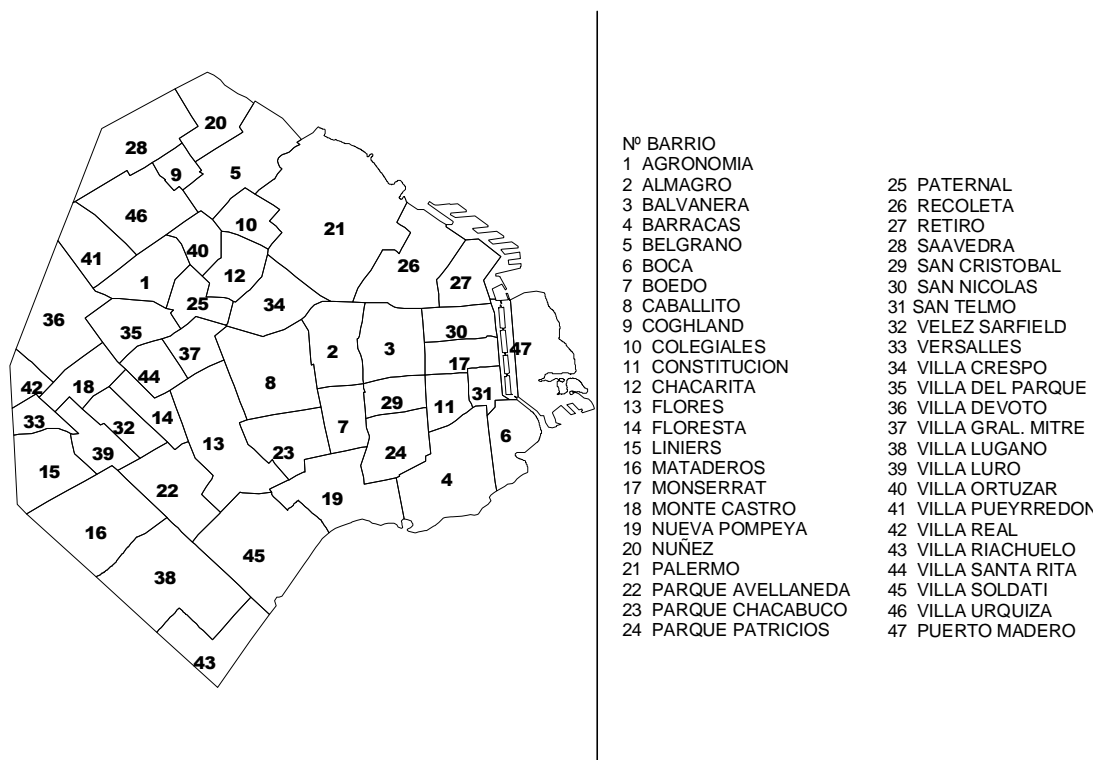
El precio de los lotes se establece a partir de terrenos que no poseían construcciones al momento del relevamiento. Sin embargo, los lotes analizados en este trabajo pueden en algunos casos poseer construcciones. En el caso que se detectara que dichas construcciones superaban el valor del lote eran retiradas del registro. Sin embargo, muchos de los lotes ofrecidos poseían construcciones para demoler y así utilizar el terreno. Además, en algunos barrios se ofrecía lotes con viviendas unifamiliares en donde se informaba que la vivienda se podía demoler, pagando solo el valor del terreno o se podía reciclar, siendo por lo tanto similares el valor del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. Así, si bien la Ciudad de Buenos Aires tiene gran cantidad de edificaciones, se considera al valor del suelo, cuando el valor de lo construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.¹

Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando para ello un SIG que localiza cada lote a partir de la dirección de los mismos. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos, relacionándolos con otros datos espaciales. Asimismo, se agrupó la información por barrios con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla estos valores. Esta técnica permitió vincular los terrenos con las

¹ Un ejemplo típico en este sentido, es la demolición de una casa para construir un edificio en altura. En ese caso, el valor del suelo (dado por la renta diferencial) es superior al valor de la vivienda construida.

zonas del código de Planeamiento Urbano a tal fin de apreciar de que manera influye la regulación en el precio de los terrenos.

Mapa N° 1. Barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA.

Además, y observando que el precio de los terrenos varían por tamaño, se agruparon los lotes en cinco tramos de superficie con el fin de determinar la variación del valor. Los cinco tramos considerados abarcan terrenos de: 50 a 200 m², de 200 a 500 m², de 500 a 750 m², de 750 a 1000 m² y de más de 1.000 m². Lo mismo sucede con los precios de alquiler de los locales, por ello se han agrupado sus valores en 5 tramos que van de 1 a 20 m², de 20 a 50 m², de 50 a 100 m², de 100 a 500 m² y de más de 500 m².

Asimismo, cuando se indica el precio de los inmuebles, nos referimos al precio de oferta, que sin embargo no reflejan plenamente el valor real de los inmuebles. El valor de transacción puede oscilar entre un 5 y un 15% del valor de oferta, mediando aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.

Resultados obtenidos

EL PRECIO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

En el relevamiento efectuado en el mes de diciembre se contabilizaron unos 420 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. En tal sentido, el precio promedio del m² registrado es de 969 pesos, hallándose un precio máximo de 6.334 pesos el m² y un mínimo de 102 pesos por m². Estos 420 terrenos sumaban 199.999 m² de suelo urbano, con lotes de dimensiones que van desde los 70 m² hasta los 10.449 m².²

Cuadro 1
Precio promedio de terrenos por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral	Variación respecto Dic/01 (%)	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral	Variación respecto Dic/01 (%)
2001						
diciembre	555			555		
2002						
Marzo	652	17,5	17,5	272	-51,0	-51,0
Junio	809	24,1	45,8	213	-21,7	-61,6
septiembre	897	10,9	61,6	242	13,6	-56,4
diciembre	969	8,0	74,6	274	13,2	-50,6

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Este relevamiento permite evidenciar un aumento en el valor promedio de los terrenos en pesos por m² desde el mes de diciembre de 2001. Así, el valor promedio pasó de 555 pesos en el mes de diciembre a 897 pesos en el mes de septiembre, aumentando un 17% de diciembre de 2001 a marzo y un 61,6% de diciembre de 2001 a septiembre. Entre los meses de septiembre y diciembre de 2002 se observa un incremento en esta moneda del 8%. Sin embargo, si se analiza el precio en dólares, se observa una contracción del 56,4% entre los meses de diciembre y septiembre. A pesar de ello, en el último relevamiento se aprecia un incremento de estos inmuebles en dólares que ronda el 13% entre septiembre y diciembre, producto de la estabilización de esta divisa y de ciertos reajustes del valor de algunos inmuebles. (cuadro 1). En este sentido, es de destacar que el 93% de los terrenos ofrecidos se encuentran tasados en dólares. Los terrenos de pequeñas y medianas dimensiones ubicados en la zona sur y oeste de la Ciudad cuyos propietarios desean transarlo lo antes posible.

² En el mes de septiembre se registraron 383 terrenos que sumaban casi 250.000 m² de suelo urbano. En tal sentido, los lotes registrados en este último mes son de menores dimensiones que los obtenidos en el anterior relevamiento.

Precio de oferta de venta de terrenos y de alquiler de locales – diciembre de 2002

Al mismo tiempo, si se analiza el precio promedio de 191 terrenos que fueron ofrecidos tanto en el mes de septiembre como en el mes de diciembre, se aprecia que la variación ronda el 5,8% en pesos y el 11% en dólares, cifras algo inferiores a la variación total relevada. Estos 191 terrenos promediaban un valor de venta de 935 pesos el metro cuadrado en el mes de septiembre y alcanzaban un precio de venta de 990 pesos en diciembre.

Además, si se examina el precio promedio de los terrenos ofertados tanto en diciembre de 2001 como en diciembre de este año, se logra detectar que en los 109 terrenos manifestados en ambos relevamientos el precio en pesos varió un 86%, aumentado un 11,4% más que el promedio de terrenos de la Ciudad; pasando de un promedio de 528 pesos para el mes de diciembre de 2001 a 982 pesos promedio por metro cuadrado en el mismo período de este año. Si estos valores se analizaran en la moneda estadounidense, se puede observar que los valores promedios descendieron un 47%, es decir cayeron un 3,6% menos que lo registrado para el promedio de toda la ciudad. (ver mapa 2)

Mapa 2

Valor del m² por lote. Diciembre de 2001 y diciembre de 2002 en la Ciudad de Buenos Aires.

Valor del m2 en diciembre 2001



Valor del m2 en diciembre 2002



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Precio de oferta de venta de terrenos y de alquiler de locales – diciembre de 2002

En los cuadros 3 y 4, se puede evaluar la variación de los precios por m² de las distintas zonas de la Ciudad entre diciembre de 2001 y diciembre del corriente año. En tal sentido, se aprecia que en la zona centro los valores han variado un 60% entre septiembre y diciembre de este año³, mientras que en las zonas norte y oeste la variación se mantuvo en torno a la registrada en la Ciudad. Así, en el barrio de Recoleta se aprecia una disminución, a diferencia de lo ocurrido en los barrios restantes seleccionados de la zona norte. En la zona oeste, los tres barrios seleccionados presentan variaciones superiores a la media de la Ciudad e inclusive a los del resto de la zona oeste, siendo muy dispares entre los distintos barrios seleccionados. La menor variación se observó en el barrio de Almagro (sólo el 8%), mientras que en Villa Crespo se apreció una variación del 21% y en Caballito del 17%. En el barrio de Villa Crespo y producto de la coexistencia de áreas valorizadas y deterioradas, las variaciones trimestrales suelen ser superiores al del resto de los barrios seleccionados.

En la zona sur, la variación entre septiembre y diciembre presenta una disminución del 13%. En lo que respecta a la variación por barrio, tanto en La Boca como en Mataderos, se observan variaciones negativas mayores al del promedio de la zona sur, -20,8% y -21,9% respectivamente, influenciado seguramente por la mayor cantidad de inmuebles industriales y de equipamiento ofertada en el mes de diciembre sobre los terrenos ofertados en el mes de septiembre.

Cuadro 2

Variación del precio promedio por barrio entre el 2001 y el 2002 en algunos barrios de la ciudad.

Barrios	Precio del suelo (\$) diciembre (2001)	Precio del suelo (\$) septiembre (2002)	Precio del suelo (\$) diciembre (2002)	Variación trimestral (%)	Variación respecto Dic/01 (%)
<i>Zona Norte</i>					
Belgrano	947	1584	1780	12,4	88,0
Palermo	1127	1904	2283	19,9	102,6
Recoleta	1479	2659	2181	-18,0	47,5
<i>Zona Oeste</i>					
Villa Crespo	567	658	797	21,2	40,6
Almagro	616	967	1046	8,2	69,8
Caballito	828	1201	1416	17,9	71,0
<i>Zona Sur</i>					
La Boca	277	495	392	-20,8	41,5
Mataderos	272	495	386	-21,9	41,9

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

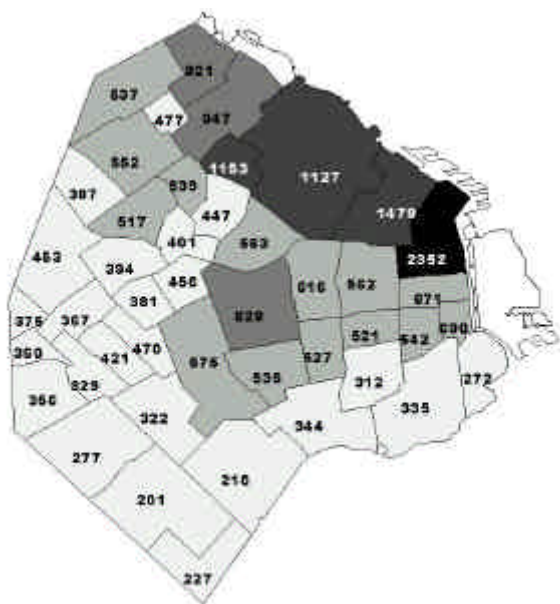
³ En el mes de diciembre reapareció la oferta de terrenos aptos para la construcción de torres de oficina lo que produce el incremento del precio del m² en esta zona de la Ciudad.

En el mapa 3, se puede apreciar que entre diciembre de 2001 y diciembre de 2002 no varió significativamente el patrón territorial del precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores corresponden a la zona central de la urbe, Asimismo, los precios son más elevados en el norte que en el sur, con una “isla” de valoración positiva en los barrios del centro geográfico de la Ciudad (Flores, Parque Chacabuco y Caballito). Sin embargo, en el mapa del mes de diciembre se aprecia una heterogeneidad mayor entre los valores de barrios próximos, producto sin duda de la mayor incertidumbre económica y del reacomodamiento de los precios, asimismo se pudo observar que en el oeste de la ciudad los valores promedios sufrieron un incremento respecto a su entorno producto fundamentalmente de la valorización positiva de algunas áreas residenciales.

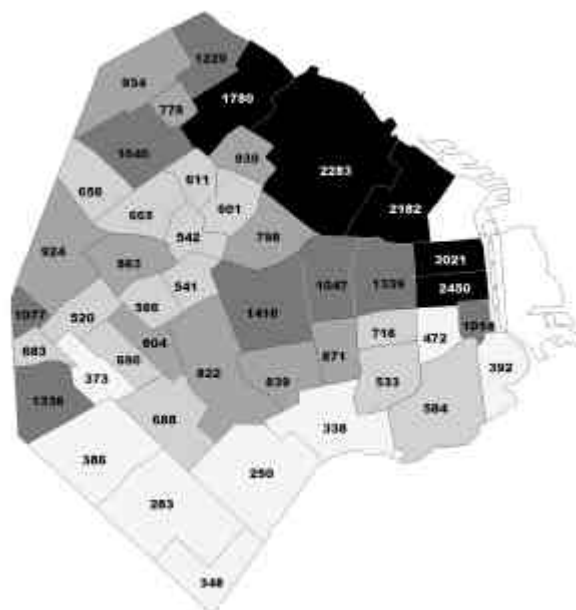
Mapa 3

Valor promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

Valor promedio del m² en el mes de diciembre de 2001



Valor promedio del m² en el mes de diciembre 2002



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

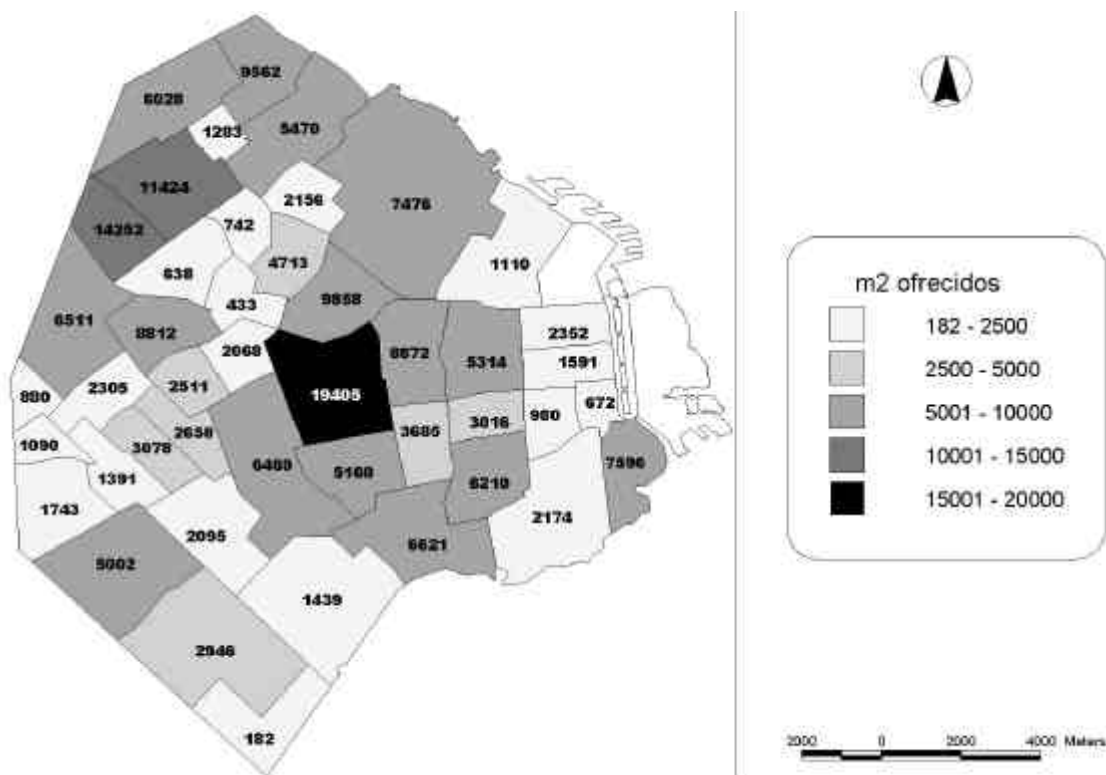
DISTRIBUCIÓN DEL VALOR DEL SUELO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN EL MES DE DICIEMBRE

La mayor cantidad de m² ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Caballito, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza, que suman en conjunto el 22% del suelo ofrecido en el mes de diciembre. La principal oferta de suelo se produce en el barrio de Caballito que concentra en este último mes casi el 10% de la oferta de suelo. Además, en el mes de septiembre los primeros tres barrios representaban el 45% de la oferta de suelo urbano, lo que muestra una dispersión territorial de la oferta en este último relevamiento.

En estos barrios donde se concentra la oferta, los elevados precios permiten que los poseedores de viviendas unifamiliares ofrezcan su propiedad como terreno dada la posibilidad de construir torres de departamentos en ese mismo lote. Asimismo, se observa el aumento de la oferta de los barrios del sur de la Ciudad con respecto a los relevamientos realizados en los meses de marzo, junio y septiembre. La cantidad de suelo ofrecido en el centro urbano ha sido escasa, respondiendo a la poca cantidad real de suelo factible de ser ofrecido en esta área urbana.

Mapa 4

Cantidad de m² ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio

En lo que respecta al valor del suelo a partir de sus dimensiones, el cuadro 3 permite apreciar en el mes de diciembre una heterogeneidad mayor que en otros relevamientos. Los mayores valores se registran en los lotes de entre 500 y 750 m² donde el valor alcanza los 1123 pesos el m²; los menores valores los lotes de entre 750 y 1.000 m² que alcanzan valores promedios de 868 pesos el m².

Cuadro 3

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² el mes de diciembre de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio	Precio Máximo	Precio Mínimo
50-200	74	1061,8	4041,6	348,4
200-500	251	917,1	4895,1	144,7
500-750	52	1123,8	3161,7	170,5
750-1000	19	997,4	6334,8	147,4
Más de 1000	24	868,4	4548,4	102,1
Total	420	969,0	6334,8	102,1

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el cuadro 3 permite apreciar que los mayores valores se registran en los barrios del centro de la Ciudad, promediando los 2.694 pesos el m². También en la zona norte se registran precios superiores a la media de la Ciudad que alcanzan los 1.552 pesos el m², mientras que en el oeste y sur se registran valores inferiores a la media, siendo particularmente la zona sur el área en donde se registran los menores valores promedios de este ámbito urbano (564 pesos el m²)

Cuadro 4

Variación porcentual de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios por m² por zona geográfica, entre diciembre 2001 y diciembre de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

	Precio promedio diciembre (2001)	Precio promedio septiembre (2002)	Precio promedio diciembre (2002)	Variación septiembre / diciembre (%)	Variación respecto Dic/01 (%)
Zona Centro	1322,4	1683,8	2694,7	60,0	103,8
Zona Norte	927,4	1493,3	1552,9	4,0	67,5
Zona Oeste	525,0	827,5	906,2	9,5	72,6
Zona Sur	382,0	649,5	564,4	-13,1	47,8

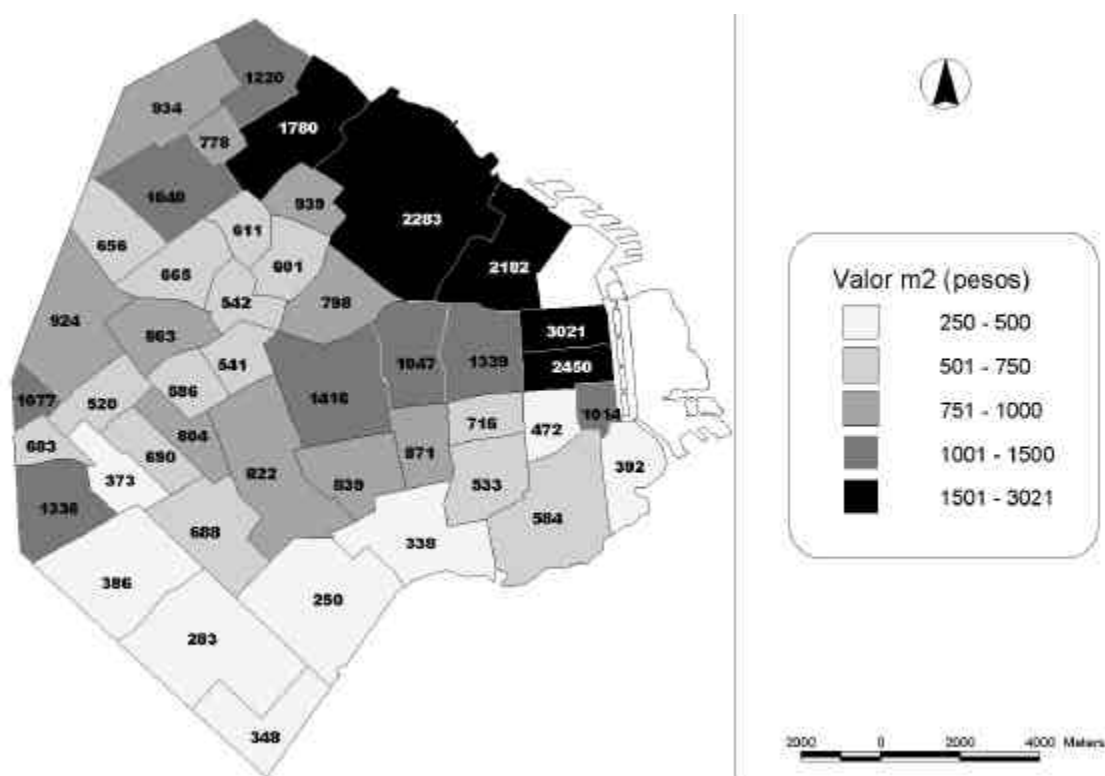
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Así, al observar el mapa con el precio promedio del m² en la Ciudad de Buenos Aires (ver mapa 5), se aprecia que los mayores valores se emplazan en el centro y

norte de la Ciudad, encontrándose además un área de buena valorización en los barrios de Caballito y Almagro en el centro oeste y de los barrios de Liniers y Santa Rita en el oeste de la Ciudad. En el sur se registran los valores más bajos, siendo el sudoeste el área con menor valor del m². Por otra parte, es de destacar que en los barrios en donde se concentra la mayor cantidad de ofertas en el mes de diciembre, es donde históricamente se produce la mayor demanda de terrenos (barrios de Núñez, Belgrano Villa Urquiza y Caballito).

Mapa 5

Valor promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



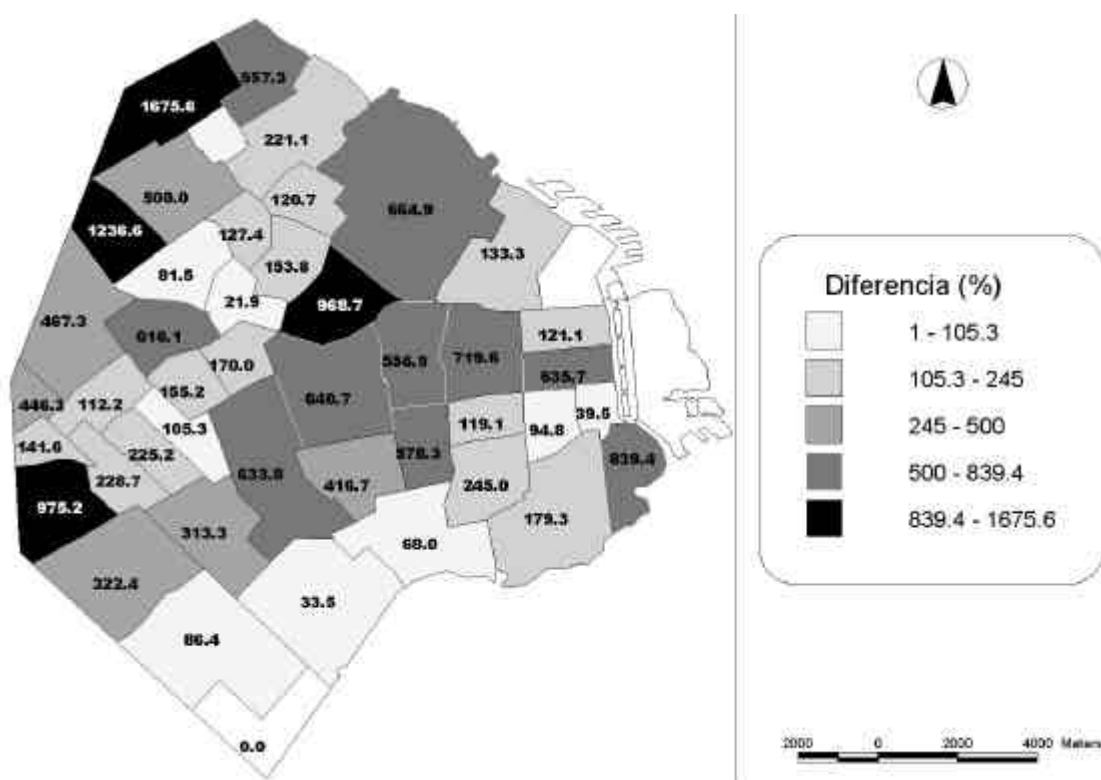
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos, se puede apreciar en algunos barrios grandes diferencias entre estos valores. Así, las mayores diferencias en el mes de diciembre se observan en Saavedra, Liniers, Villa Pueyrredón y Villa Crespo, producto que allí se ofrecen terrenos aptos para la construcción de edificios en torre y lotes para la realización de viviendas unifamiliares. En el barrio de Montserrat, la diferencia entre los montos extremos es del 635%, debido a la oferta de lotes aptos para oficinas y de terrenos disponibles para la realización de viviendas. También en los barrios del centro geográfico de la Ciudad la diferencia entre estos valores es considerable; allí se encuentran lotes bien valorizados, próximos a terrenos de escala barrial, que poseen una valorización menor.

Las menores diferencias se producen en algunos barrios del oeste de la Ciudad con características residenciales que no poseen áreas comerciales de escala metropolitana. En los barrios del sur de la Ciudad, también se evidencian valores bastante homogéneos entre los distintos terrenos, con excepción de los barrios de Mataderos Barracas y la Boca, en donde la diferencia ronda un 800% y un 300%, respectivamente.

Mapa 6

Diferencia porcentual entre el valor máximo y valor mínimo por barrio en el mes de septiembre.

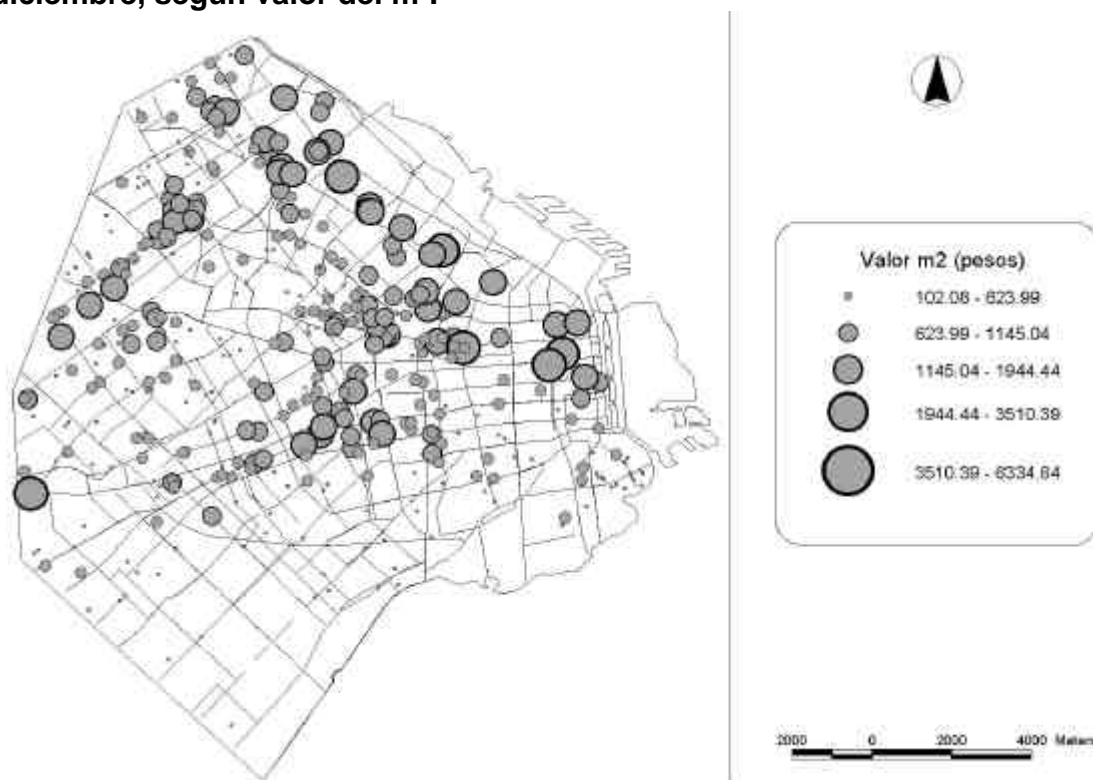


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Al mismo tiempo, si se analiza el valor del m², ya no por barrio sino por localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m², mientras que en el interior de los barrios se ubican los menores valores. Además, se puede evidenciar como decrecen los valores a medida que aumenta la distancia del centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del norte de la Ciudad.

Mapa 7

Distribución de los lotes ofertados en la Ciudad de Buenos en el mes de diciembre, según valor del m².



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

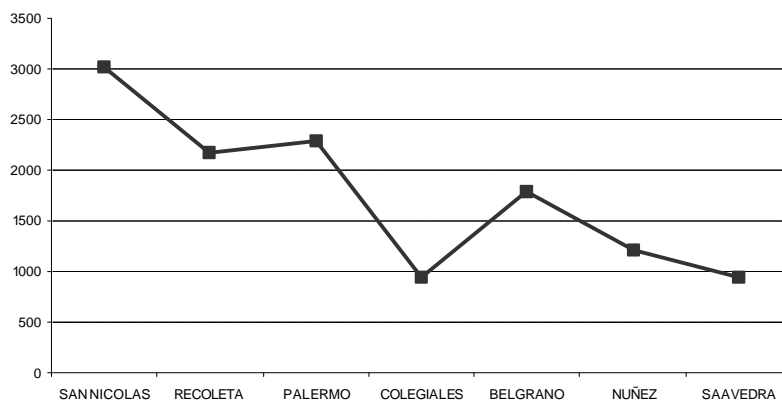
VARIACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO POR EJES GEOGRAFICOS

A los fines de analizar la variación del precio de oferta del suelo en la Ciudad de Buenos Aires se construyeron cuatro ejes barriales por proximidad geográfica, tres de ellos parten del centro de la ciudad y llegan hasta el límite administrativo de la ciudad (Av. General Paz) por el norte, Oeste y Sur. El eje restante se realizó a partir de agrupar, de norte a sur, los barrios linderos a la Av. General Paz.

En este sentido, si se analiza el precio del m² en el eje norte de la Ciudad (ver gráfico 1) se observa que en el mes de diciembre los mayores valores promedios se registraron en el barrio de San Nicolás, descendiendo en los barrios de Recoleta, Palermo y Colegiales, para volver a aumentar en el barrio de Belgrano, en donde el valor promedio ronda en los 1.700 pesos el m². A excepción del barrio de Saavedra, en el resto de los barrios del eje norte, los valores promedios superan a la media de la Ciudad.

Gráfico 1

Distribución del valor del m² en el eje norte de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de diciembre.

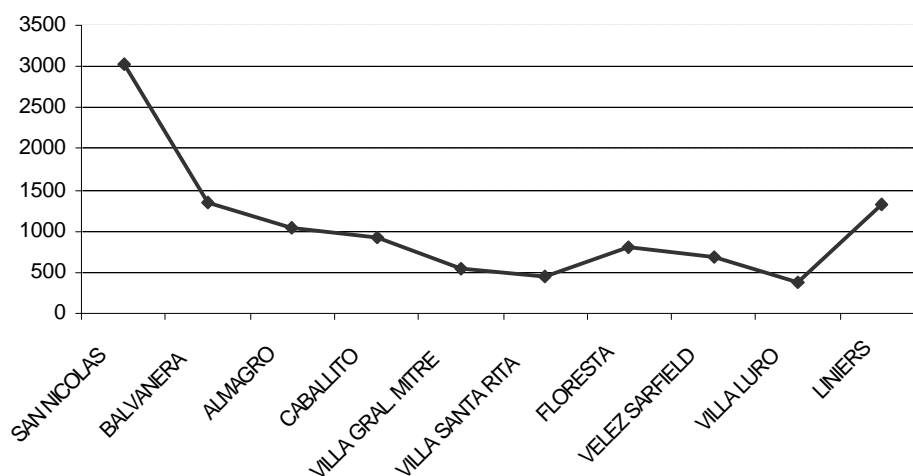


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En el eje oeste, también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia. Además de registrarse un valor bastante homogéneo desde Floresta hasta Villa Luro, barrio en donde se registran los precios más bajo de la zona oeste, en Liniers los valores vuelven a ascender producto de la oferta de lotes sobre el eje de la Av. Rivadavia. Asimismo, los valores relativamente bajos del barrio de Villa Santa Rita obedecen a que este barrio no abarca el área comercial de la Av. Rivadavia, como sí ocurre con los barrios de Caballito, Floresta y Liniers.

Gráfico 2

Distribución del valor del m² en el eje oeste de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de diciembre.

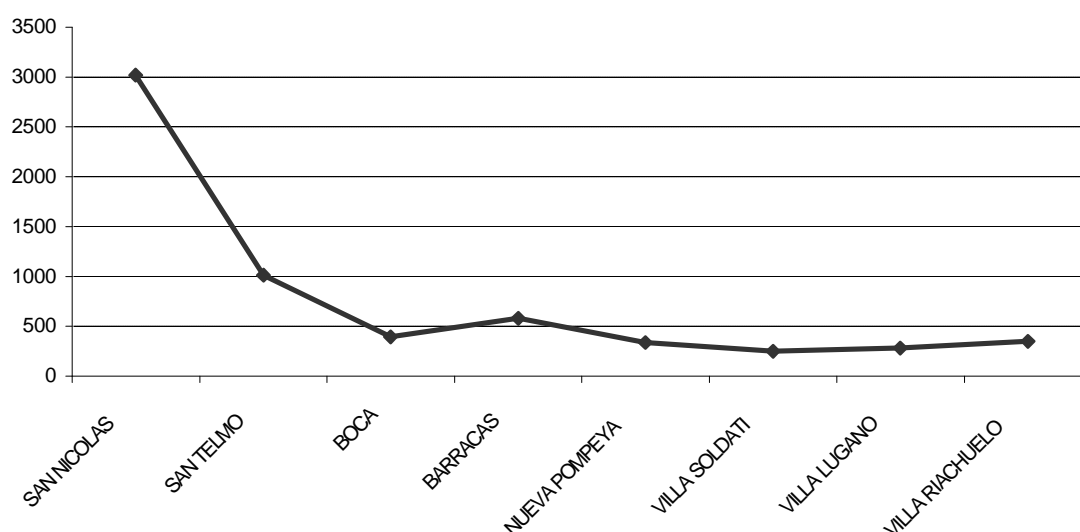


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En lo que respecta al eje sur, se aprecia un descenso de los precios desde San Telmo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Estos barrios poseen precios promedios cercanos a los 500 pesos el m², con precios promedios mínimos en el barrio de Villa y apenas superiores a 500 pesos el m² en el barrio de Barracas.

Gráfico 3

Distribución del valor del m² en el eje sur de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de septiembre.

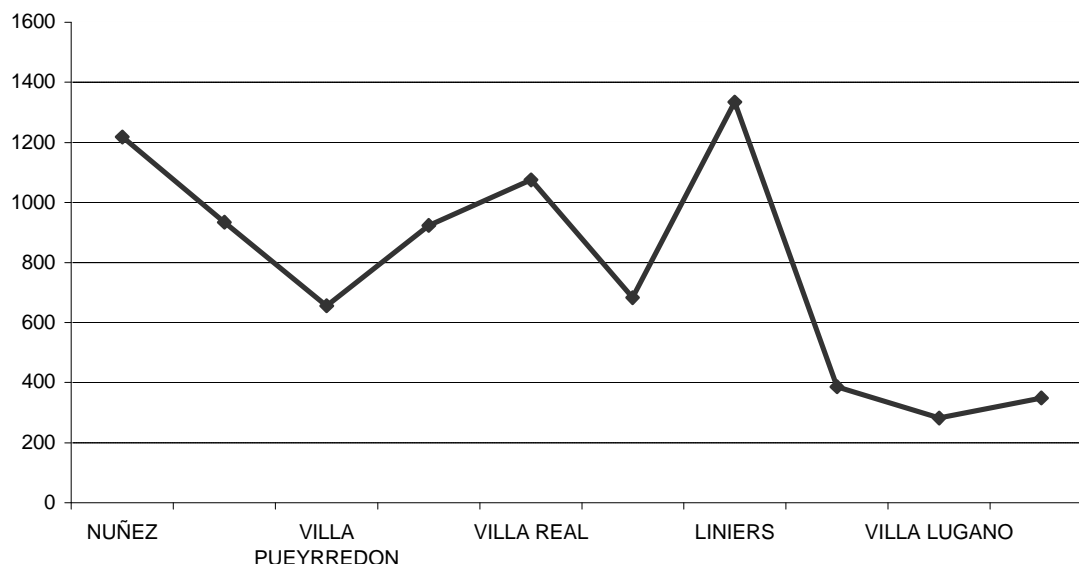


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Al observar los precios promedios de los barrios linderos al Gran Buenos Aires por la Av. General Paz, se evidencia el descenso del norte hacia al sur, con excepción de los barrios residenciales de Villa Devoto y Villa Real. En Liniers se aprecia el precio máximo de este conjunto de barrios producto de la oferta de terrenos sobre el eje comercial del barrio, mientras que en los barrios de Mataderos y Villa Lugano se observa un leve decrecimiento para ascender nuevamente en el barrio de Villa Riachuelo (ver gráfico 4).

Gráfico 4

Distribución del valor del m² en el eje lindero a la Av. General Paz.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

LA INCIDENCIA DEL USO DEL SUELO EN EL PRECIO DE LOS LOTES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

En esta parte del informe se analiza el valor de los terrenos a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual permite agregar otros parámetros en el análisis del precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte una correlación positiva entre los usos del suelo y el valor del mismo. En tal sentido, es notable que los mayores precios de oferta corresponden a valores incluidos dentro del distrito Central (C1 y APH 1). El distrito residencial que presenta el precio más elevado es el distrito R2a1, el cual es de carácter residencial con alto grado de consolidación y densificación. Este distrito posee un factor de ocupación del suelo (FOT) de 3. Asimismo, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo residencial descienden los valores promedios, encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el valor del precio. (Ver cuadro 6)

Cuadro 6

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de diciembre de 2002, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

CPU	Cantidad de ofertas	m2 ofertados	Precio promedio	Precio Máximo	Precio mínimo
APH1	3	913	2912	4895	1196
C1	4	2832	2421	4548	623
R2a I	22	13706	1990	4420	328
R2b I 1	1	265	1981	1981	1981
R1a	6	2145	1617	6335	473
C2	9	3875	1532	2644	713
C3 I	29	10789	1405	4090	173
E1	4	1430	1129	1849	716
R2a II	78	40732	1097	2778	350
R1b I	14	7039	1088	2407	104
Otras	19	9451	868	3017	198
R2b I	72	26601	865	2580	343
E3	17	13168	713	3030	250
C3 II	36	17397	710	1750	215
R2b II	64	31516	632	1970	147
C3 II 2	1	290	603	603	603
R1b I 3	1	420	458	458	458
R2a II 2	2	675	455	493	417
R2b III	8	3679	447	671	207
E3 2	5	1462	446	577	339
E2	9	3534	422	849	201
C3 I 2	5	3975	391	959	102
I2	1	170	388	388	388
E4	4	2025	371	493	225
R2bIII 2	2	438	312	452	173
I1	3	1170	272	291	236
E2 2	1	276	145	145	145

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En el cuadro 7 se puede observar la correlación positiva entre los distintas área de uso del suelo. Así, los mayores valores corresponden al distrito Central (1171 pesos promedio el m²), seguido de las áreas residenciales (995 pesos el m²), equipamiento y finalmente las áreas industriales en donde el valor promedio se cotiza a 330 pesos el m².

Cuadro 7

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de diciembre de 2002, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

Distritos	Cantidad de ofertas	m2 ofertados	Precio promedio	Precio Máximo	Precio mínimo
Áreas Centrales	84	39158	1177	4090	102
Residenciales	270	127216	995	6335	104
de equipamiento	40	21895	468	3030	145
Industriales	4	1340	330	338	236
Otras	22	10364	1890	4895	198

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

CAPACIDAD CONSTRUCTIVA Y VALOR DEL SUELO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Para esta sección se seleccionaron aleatoriamente 214 terrenos con el fin de inferir el valor del m² construible, considerando las potencialidades de construcción de estos lotes. En tal sentido, se analizaron unos 110.749 m² de terrenos en los que se puede edificar unos 369.500 m². En estos terrenos el valor del m² construible ronda los 370 pesos en el mes de diciembre, con un valor máximo de 1.674 pesos el m² y un valor mínimo de 49,5 pesos el m². En el cuadro 8 se puede observar que a medida que aumenta la capacidad constructiva de los lotes disminuye el valor del m² construible. Así, en los terrenos con una capacidad constructiva de entre 100 y 500 m² el valor del m² construible es de 594 pesos, mientras que en los lotes con una capacidad constructiva superior a los 10.000 m² el valor desciende a los 176 pesos.

Cuadro 8

Precio promedio, máximo y mínimo del m2 construible, según rango de m2 potencial edificable.

m ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio Promedio	Precio Máximo	Precio mínimo
100-500	48	549	1674	194
501-1000	61	369	935	105
1001-10000	102	290	1065	49
10001-47000	3	257	336	145
Total	214	370	1674	49

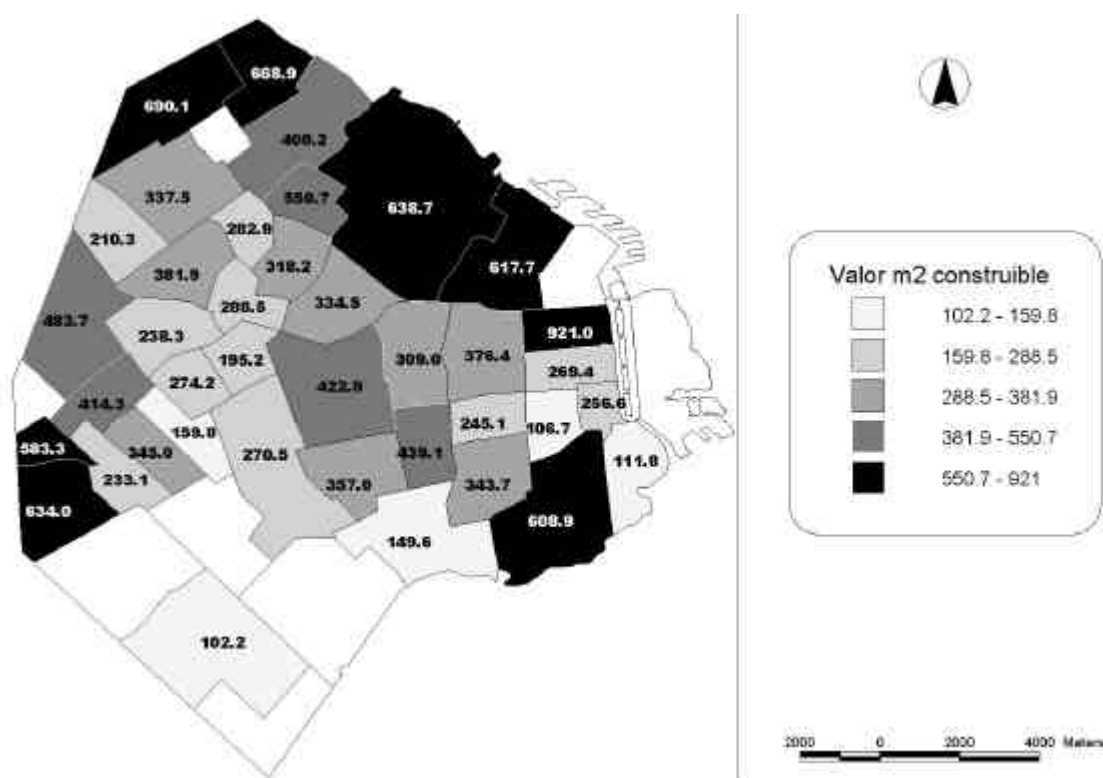
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En el siguiente mapa se puede observar la distribución por barrio del valor promedio del m² construible. Aquí también se evidencia una correlación positiva entre distribución territorial y valor del m². Los mayores valores se registran en el

centro y norte de la Ciudad, mientras que en Villa Devoto, Villa Urquiza y Villa del Parque también se evidenciaron valores que superan el de la media de la Ciudad. En los barrios de Caballito y Parque Chacabuco también se encuentran valores superiores al de la media, mientras que los menores valores se localizan en los barrios del sur (a excepción del barrio de Barracas)⁴ y en algunos barrios del oeste de la Ciudad.

Mapa 8

Valor del m² construible en el mes de septiembre en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

EL PRECIO DE ALQUILER DE LOCALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El relevamiento efectuado permitió relevar 397 locales en la ciudad de Buenos Aires ofertados durante el mes de diciembre de 2002, cuyas dimensiones oscilaban entre un mínimo de 9 m² y un máximo de 1.400 m², lo que promediaba unos 111 m² por local para alquilar. En lo que respecta al valor de alquiler, este fue examinado por m², lo que permitió tomar un valor homogéneo de análisis. Así, para el total de locales en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires en diciembre de

⁴ En este barrio del sur de la Ciudad se están construyendo varios edificios residenciales en la proximidad de la Av. Montes de Oca y Martín García, lo que potencia la venta de terrenos para este tipo de emprendimientos.

Precio de oferta de venta de terrenos y de alquiler de locales – diciembre de 2002

2002 el valor del m² promedio era de \$ 13,3 oscilando en un máximo de \$143,8 y un mínimo de \$ 1,1.

Al analizar la variación del precio promedio del m², se aprecia una variación que ronda el 1,34% entre diciembre y marzo y el 23% entre diciembre y septiembre. A su vez, entre junio - septiembre y septiembre – diciembre se produce bajas del 14% del precio promedio en ambos trimestres. Esta contracción se debe en gran medida a que los locales mejor ubicados (y mejor valorizados) que se ofertaban en el mes de junio ya habían sido alquilados, a la vez que los dueños de los locales prefieren alquilarlo a menor valor que mantenerlos inactivos (ver informe mensual de Tasa de Ocupación del Locales Comerciales)

Cuadro 9

Precio promedio de locales en alquiler por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral	Variación respecto Dic/01 (%)
2001			
diciembre	12,72		
2002			
marzo	12,89	1,3	1,3
junio	18,18	41,0	42,9
septiembre	15,60	-14,2	22,6
diciembre	13,30	-14,7	4,6

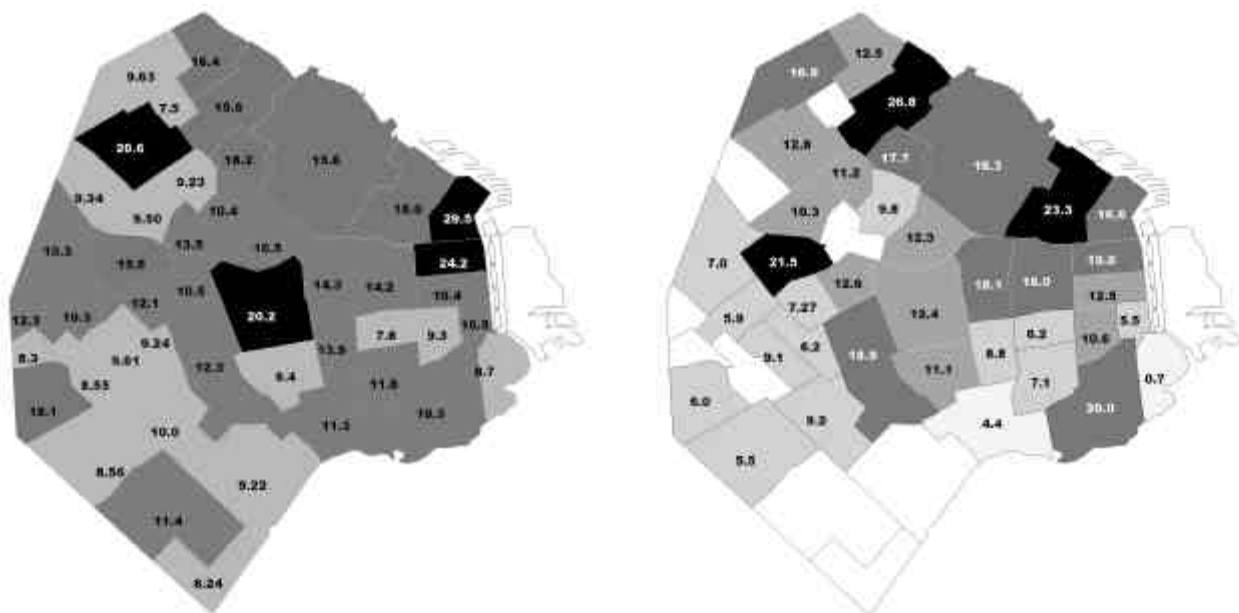
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Mapa 9

Valor promedio del m² de locales en alquiler en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

Valor promedio del m² en el mes de
diciembre 2001

Valor promedio del m² en el mes
diciembre de 2002



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Esta dispersión en los precios se debe a varios fenómenos. En primer término y como se observa en el Cuadro 10, el valor de alquiler varía según el tamaño del local. En los locales de menores dimensiones los precios promedio por m² son más elevados que los locales de grandes dimensiones. Así, mientras que en los locales de 1 a 20 m² el valor promedio del m² ronda los \$26,7, en los locales de más de 500 m² los precios de alquiler alcanza los \$7 el m². Estas variaciones se observan tanto en el precio promedio como en el precio máximo y mínimo cuando consideramos las dimensiones de los locales.

En lo que respecta al valor de oferta a partir del mapa 10 se puede observar que los mayores precios promedios se producen en la zona norte de la Ciudad donde alcanzan valores promedios cercanos a los \$18,4 el m². En la zona sur se encuentran los menores valores promedios, que rondan los \$8,9 el m².

Cuadro 10

Distribución de la cantidad de locales ofrecidos en alquiler, tamaños y precios, en diciembre de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

M2 ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
9 -20	27	26,5	143,8	10
20,1-50	160	14,7	62,5	3,6
50,1-100	82	12,5	37,5	4,4
100,1-500	120	9,3	37,3	1,1
501-1000	8	10,2	16,9	1,8
TOTAL	397	13,3	143,8	1,1

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Así, si analizamos la distribución geográfica del valor de los locales comerciales entre el mes de diciembre de 2001 y el mes de diciembre de 2002 se puede apreciar que en términos generales se observa el mismo patrón de distribución. Sin embargo, al igual que lo que ocurre con el valor promedio del suelo urbano, aumenta la heterogeneidad entre los distintos barrios, más allá de la proximidad geográfica.

Cuadro 11

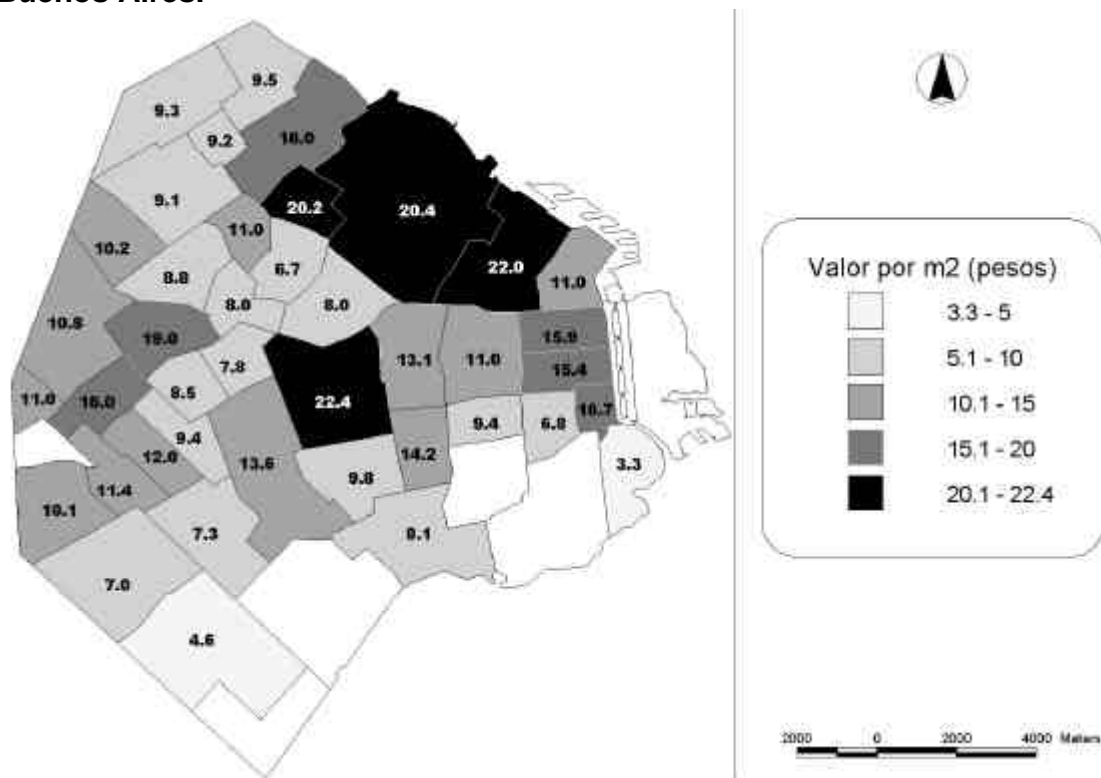
Distribución territorial de la cantidad de locales ofrecidos por m2, en el mes de diciembre de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

M2 ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Zona Norte	79	18,4	90,0	4,9
Zona Centro	51	15,3	33,3	2,5
Zona Oeste	219	12,0	143,8	1,8
Zona Sur	48	8,9	36,7	1,1

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Mapa 10

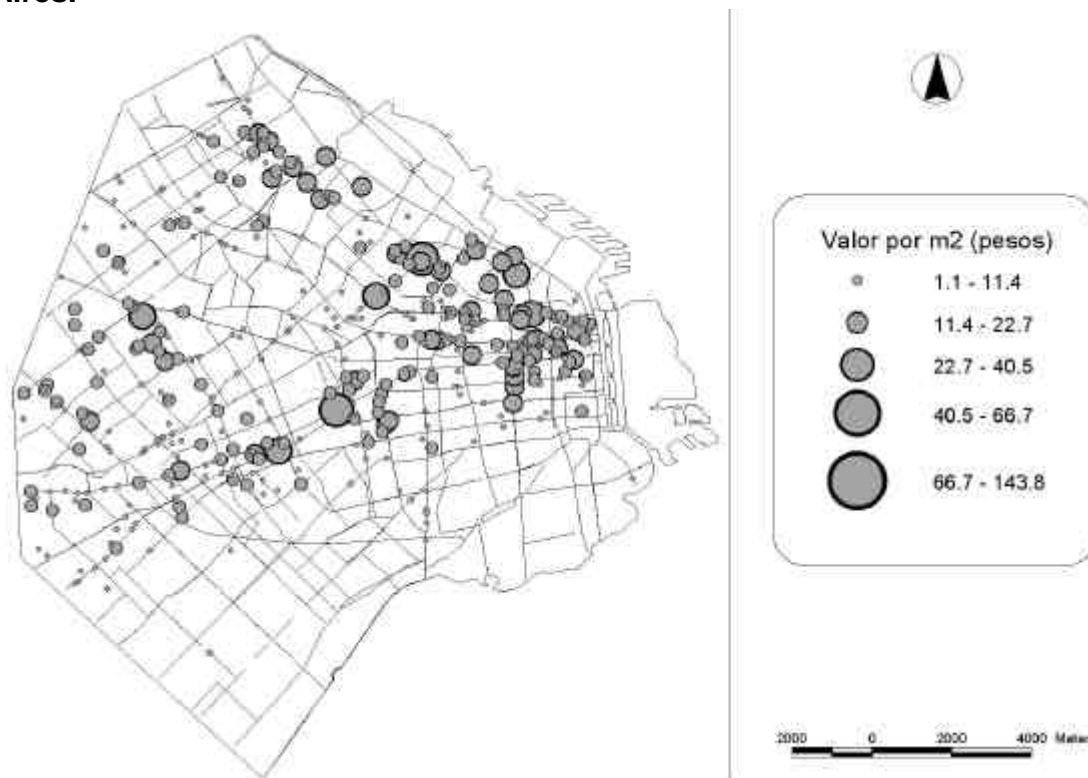
Valor promedio del m² por barrio de locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires.



En el mapa 11 se puede apreciar que los mayores valores individuales corresponden al centro administrativo y financiero de la Ciudad y a los principales ejes comerciales de la zona norte. Asimismo, se pueden encontrar valores relativamente altos en la zona comercial de Villa del Parque y en el área próxima a la Plaza Flores.

Mapa 11

Valor del m² de locales en alquiler en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

- En lo que respecta al precio del suelo, el relevamiento del mes de diciembre permite observar el aumento de los precios en pesos que ronda el 75% desde el mes de diciembre de 2001, mientras que tomado en dólares se aprecia una contracción cercana al 50%. Asimismo, si se compara la variación del precio promedio entre septiembre y diciembre se aprecia un aumento del 8% en pesos y del 13% en dólares.
- Asimismo, en este trabajo se destaca cómo los factores de localización determinan el valor de cada lote. En tal sentido, en el centro y en el norte de la Ciudad se aprecian los mayores precios de oferta, mientras que en la zona sur se registra los menores valores. En la Ciudad de Buenos Aires parece más que evidente la correlación del precio del suelo con las características económicas de cada territorio de la urbe. Además, la segregación socioterritorial crea espacios con alta valorización residencial mientras que determina el escaso valor de las otras áreas. Al mismo tiempo que el ordenamiento territorial (y las actividades que se permiten en cada

superficie) permite una mayor valorización en los distritos comerciales y residenciales, en los distritos industriales se corroboraron los menores valores del suelo.

- La distribución no es tan uniforme en todos los ejes, ya que se encuentran algunas zonas de mayor valorización que no responden exclusivamente al parámetro de la distancia. Tal el caso de los barrios de Flores, Caballito y Villa Devoto, en donde el proceso de segregación socioterritorial permite encontrar precios más elevados que para el resto del área circundante.
- En lo que respecta al precio de alquiler de los locales en la Ciudad de Buenos Aires, se aprecia, en primer lugar, que el valor de un local está relacionado con factores intrínsecos, especialmente el tamaño, y con factores extrínsecos, dados especialmente por la ubicación y localización de los mismos. Estas dos variables interrelacionadas estarían en primera instancia, determinando el precio (en este caso de alquiler) de los locales. En este sentido, en el relevamiento del mes de diciembre se aprecia una correlación positiva entre el precio de alquiler y las zonas comerciales más dinámicas de la Ciudad. Así, se aprecia una tendencia decreciente el valor de alquiler de aproximadamente el 14% en los últimos dos trimestres, luego de una fuerte tendencia alcista en el primer parte del año.